

# TE KOOP



**Sterrenkroos 188**

Breda

€ 439.000 k.k.



't Hoen & Partners  
makelaardij

076-5440545  
info@ehp-makelaardij.nl  
www.ehp-makelaardij.nl



# Sterrenkroos 188 Breda

Eigentijdse hoekwoning met eigen oprit, serre, 4 slaapkamers en 2 bergingen, gelegen in de populaire woonwijk kroeten (haagse beemden)

Op een fijne en rustige locatie in de wijk Kroeten gelegen hoekwoning met voortuin, achtertuin, eigen oprit en maar liefst twee bergingen. De woning beschikt over een ruime living met serre, 4 slaapkamers, een dakterras en een praktische wasruimte. De afwerking is eenvoudig, maar de woning biedt veel potentie om geheel naar eigen wens te moderniseren tot een eigentijdse en comfortabele gezinswoning.

woonoppervlakte ca. 112 m<sup>2</sup>  
inhoud ca. 365 m<sup>3</sup>  
bouwjaar ca. 2000

Indeling

Begane grond

entree/hal met tegelvloer, meterkast (8 groepen,

aparte groep voor zonnepanelen en 2 aardlekschakelaars) en kast met stadsverwarming (warmtewisselaar, huur ca. € 26,- per maand via Kemkens). Geheel betegeld toilet met hangend closet en fonteintje. Tevens een praktische trapkast.

De living is onderverdeeld in een eetgedeelte, woonkamer en een open keuken in tegenover elkaar opgestelde opstelling. Aan één zijde bevindt zich het kookgedeelte met keramische kookplaat (Miele), vlakscherm afzuigkap en combi oven/magnetron. Aan de andere zijde het spoelgedeelte met 1 1/4 RVS spoelbak, eengreeps mengkraan, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Tuingerichte woonkamer met zijraam en aluminium schuifpui naar de serre.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming.

De serre (ca. 5.15 x 2.55 m) beschikt over drie deuren naar de achtertuin.

voorzien van een achterom. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging (ca. 3.55 x 1.90 m) en een extra ruime aluminium berging (ca. 2.75 x 3.45 m).

#### Eerste verdieping

Overloop met trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamer aan de voorzijde.

Slaapkamer aan de achterzijde.

Geheel betegelde badkamer met vloerverwarming, douchehoek met deur, groot wastafelmeubel en hangend toilet.

Wasruimte aan de achterzijde met aansluitingen voor wasmachine en droger, opstelling van de omvormer voor de zonnepanelen en toegang tot het dakterras.

#### Tweede verdieping

Overloop met inloopkast/bergruimte en plaats mechanische ventilatie-unit.

Slaapkamer aan de voorzijde met deur naar frans balkon.

Slaapkamer aan de achterzijde.

#### Algemeen / bijzonderheden

- volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing
- 9 zonnepanelen (2023)
- verwarming via stadsverwarming
- warm water via warmtewisselaar (huur ca. € 26,- per maand)
- energielabel A

Ligging – kroeten, Haagse beemden

De woning is gelegen in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Kroeten, onderdeel van de Haagse Beemden. Op korte afstand bevinden zich het winkelcentrum Heksenwiel met een compleet winkelaanbod, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer (treinstation Breda-Prinsenbeek). Voor recreatie liggen het Haagse Beemdenbos en de Asterplas op loop- en fietsafstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Breda centrum en de A16/A59 uitstekend bereikbaar.

#### Koopovereenkomst

De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend c.q. schriftelijke is vastgelegd. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Tevens geldt voor de koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen na ondertekenen van de koopakte. Uitgangspunt voor

de koop is de koopakte vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de consumentenbond, het notariaat en Vereniging eigen Huis. In de overeenkomst wordt standaard opgenomen een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. De woning is opgemeten volgens de meetinstructies van de NVM, doch de maten zijn afgerond. Indien de maatvoering van groot belang is voor de aankoopbeslissing, dan adviseren wij u de woning zelf na te meten. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen. Voor deze woning zal een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen. Tenslotte willen wij u informeren, dat op onze dienstverlening de voorwaarden van de NVM van toepassing zijn. Alle aanbiedingen in deze brochure zijn bedoeld als uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze verkoopbeschrijving is met zorg samengesteld. Alle tekst is echter informatief en er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.



## Kenmerken

€ 439.000 k.k.

Woonoppervlakte	112 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	158 m <sup>2</sup>
Inhoud	365 m <sup>3</sup>
Tuinoppervlakte	61 m <sup>2</sup>
Kamers	5
Slaapkamers	4
Bouwjaar	2000
Energie label	A
Centrale verwarming	Stadsverwarming
Externe berging	15 m <sup>2</sup>



Begane grond



Begane grond



1e verdieping



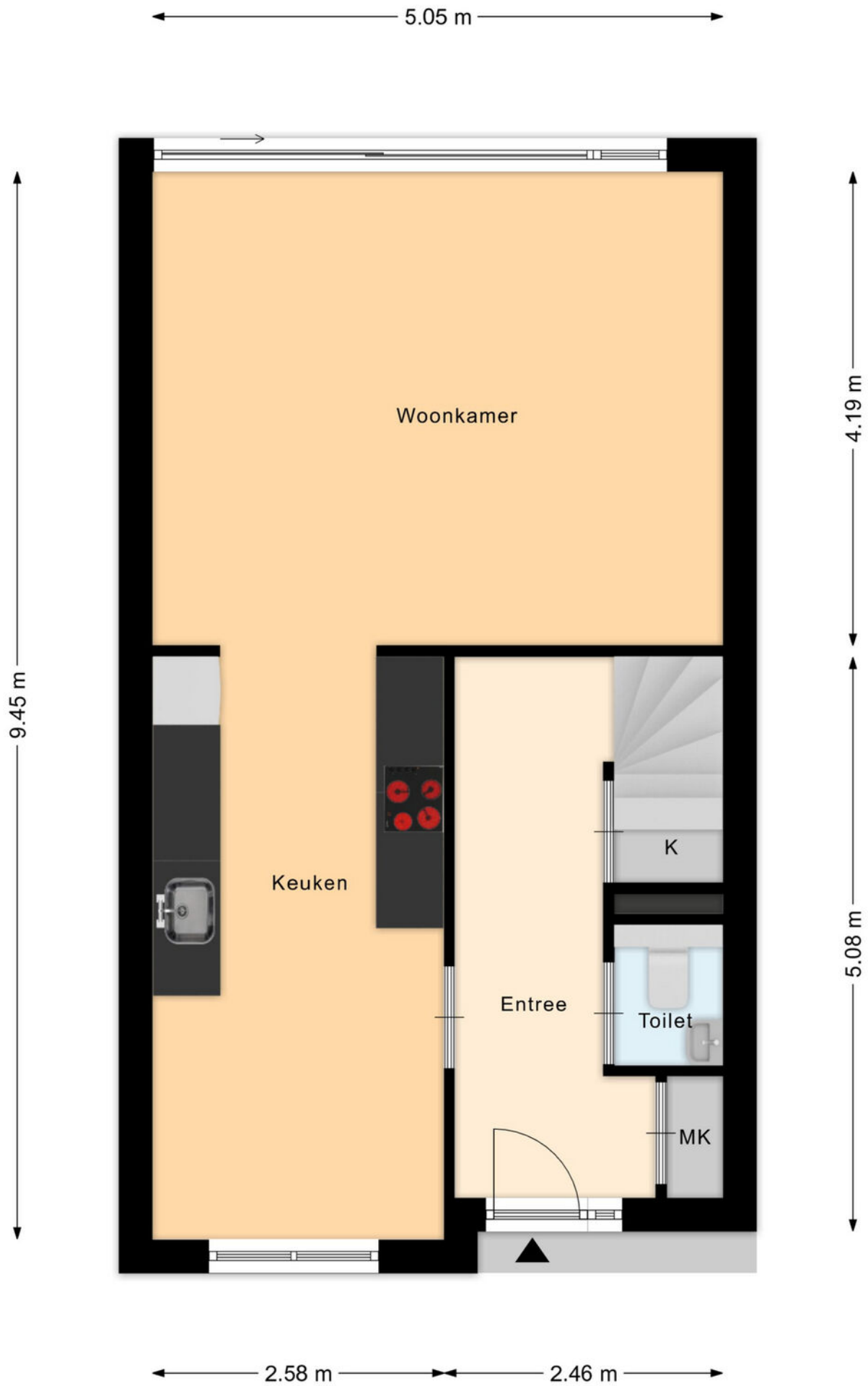
1e verdieping met dakterras



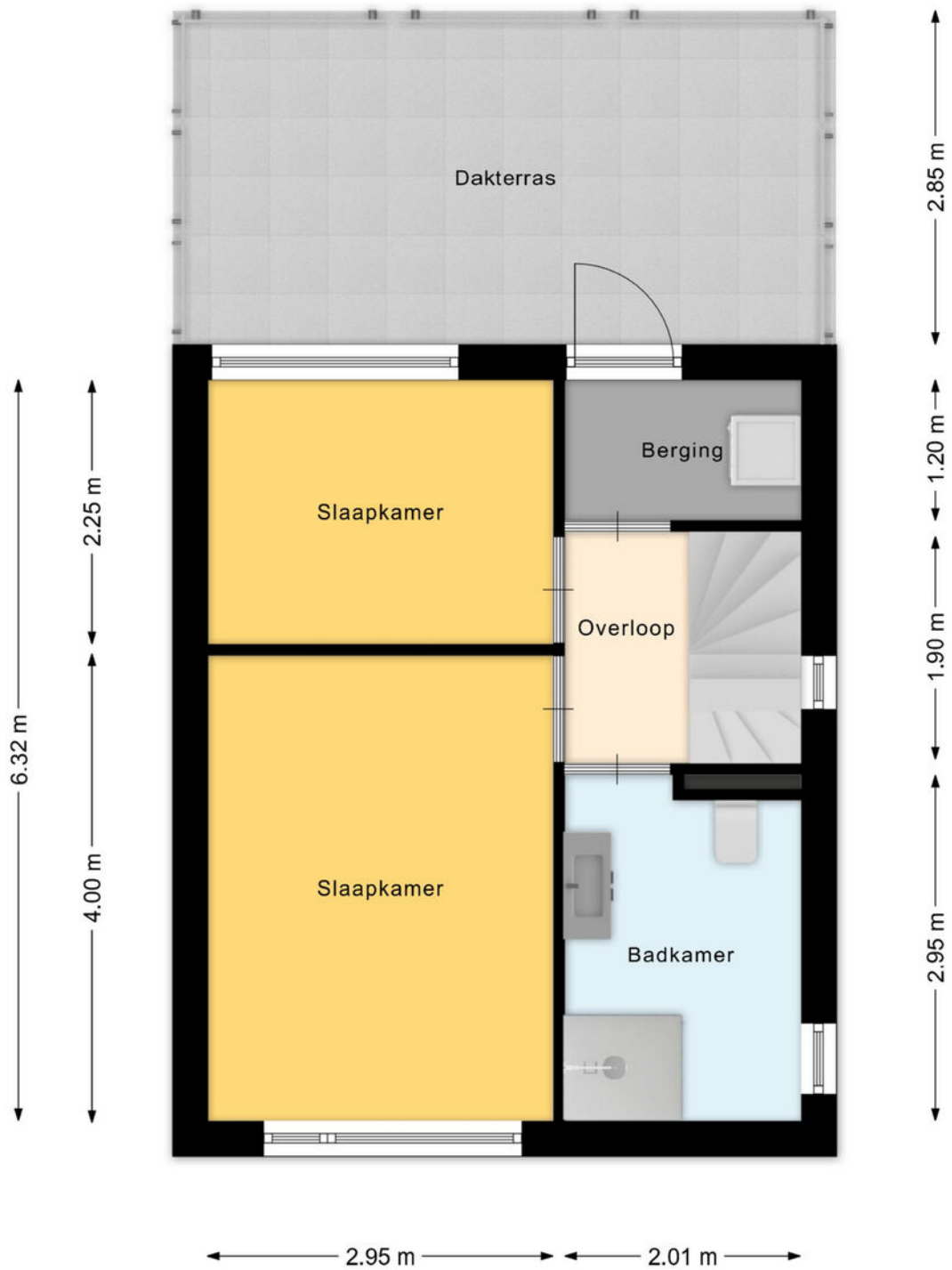
1e & 2e verdieping



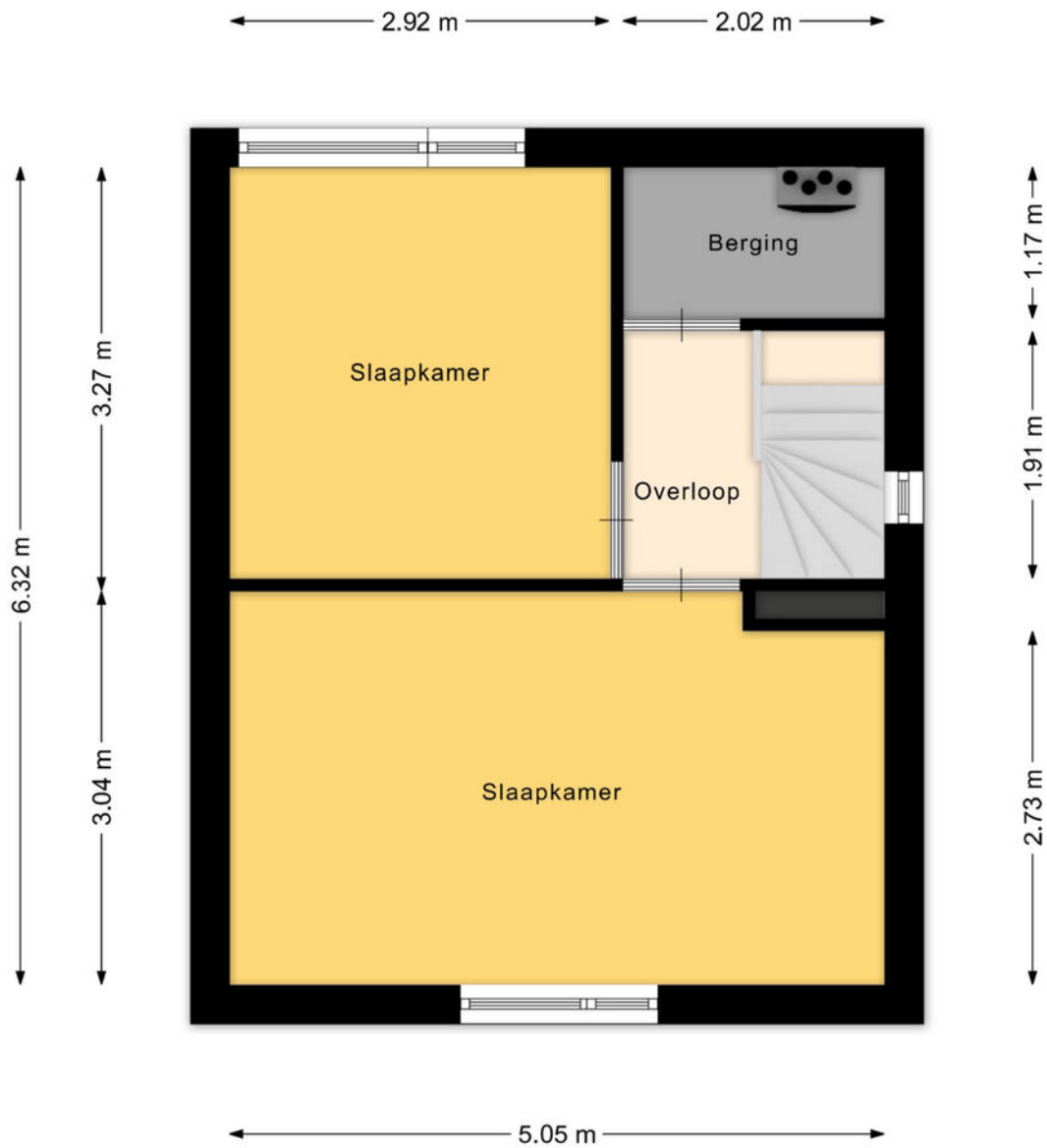
# Achtertuint & omgeving



**Plattegrond begane grond**



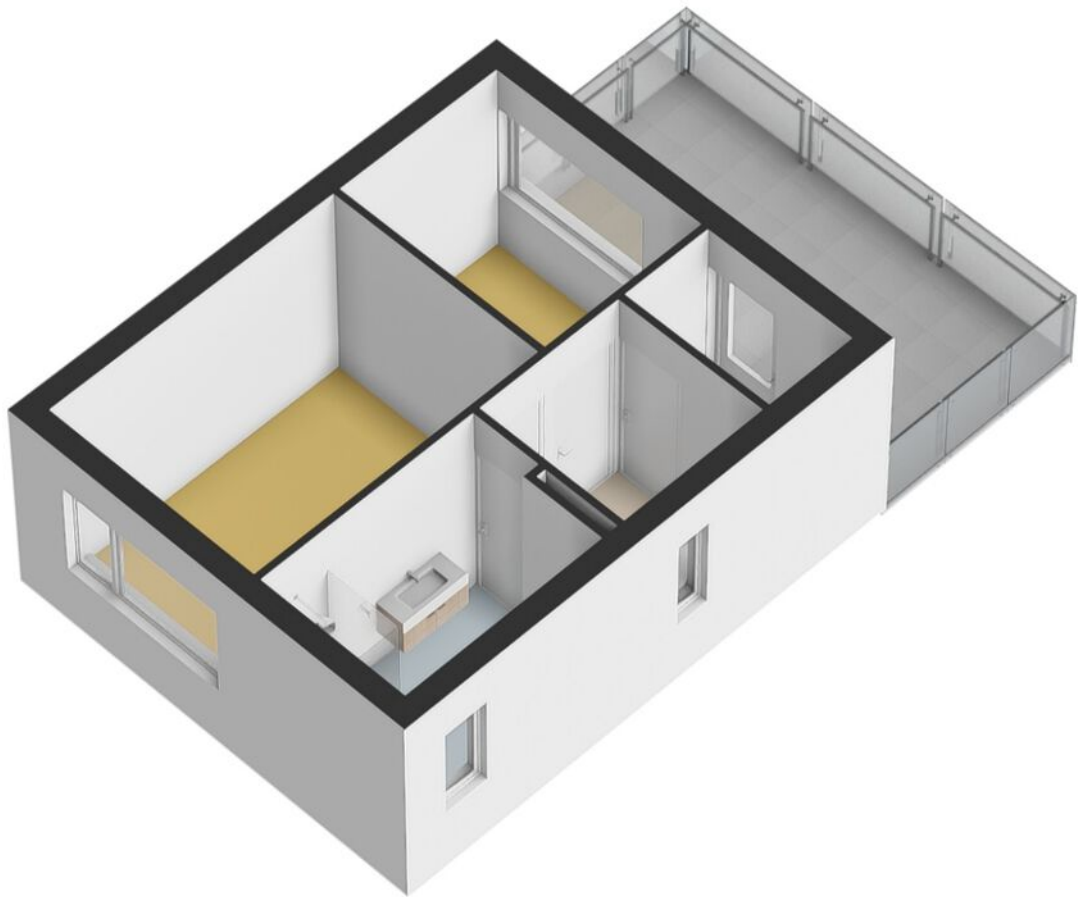
# Plattegrond 1e verdieping



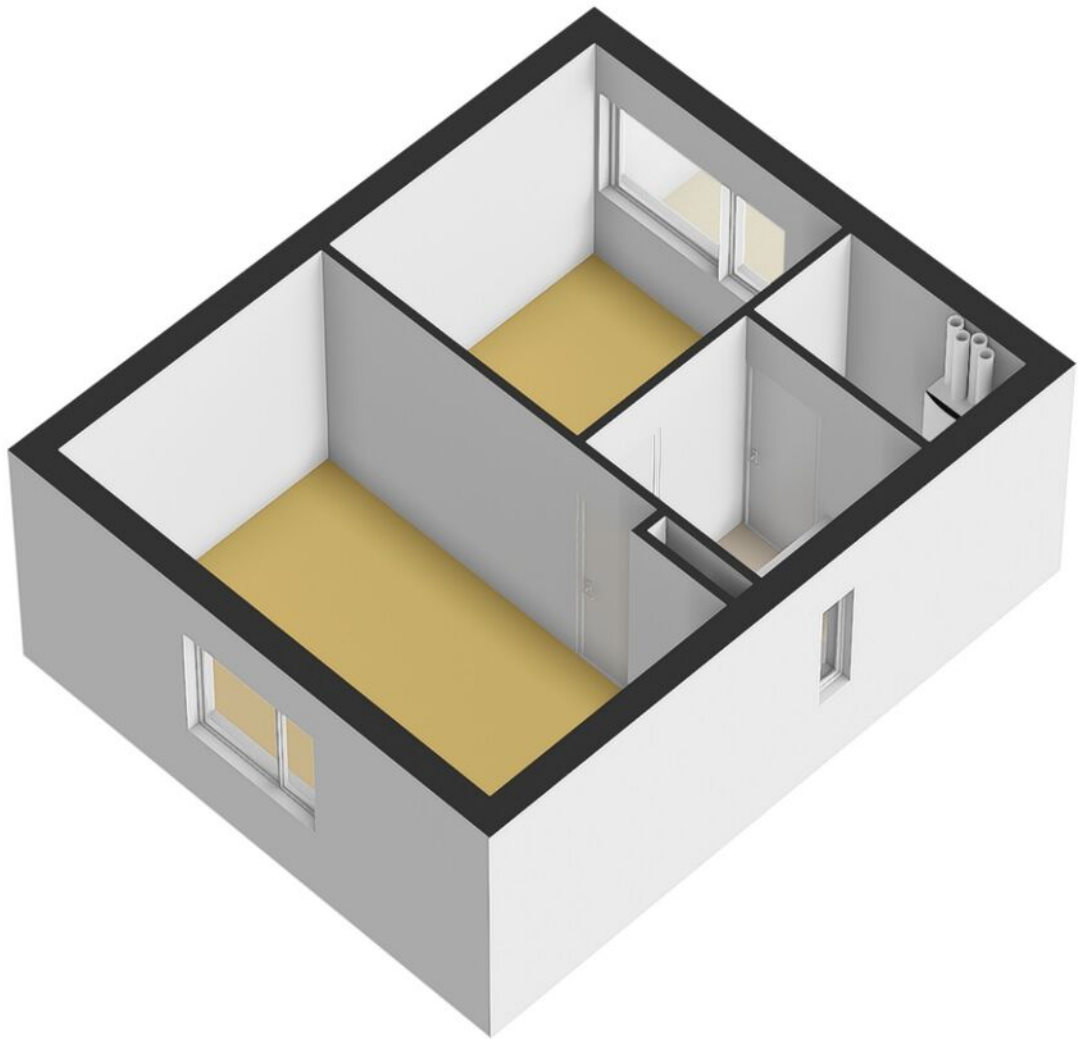
# Plattegrond 2e verdieping



**Plattegrond begane grond 3D**




**Plattegrond 1e verdieping 3D**

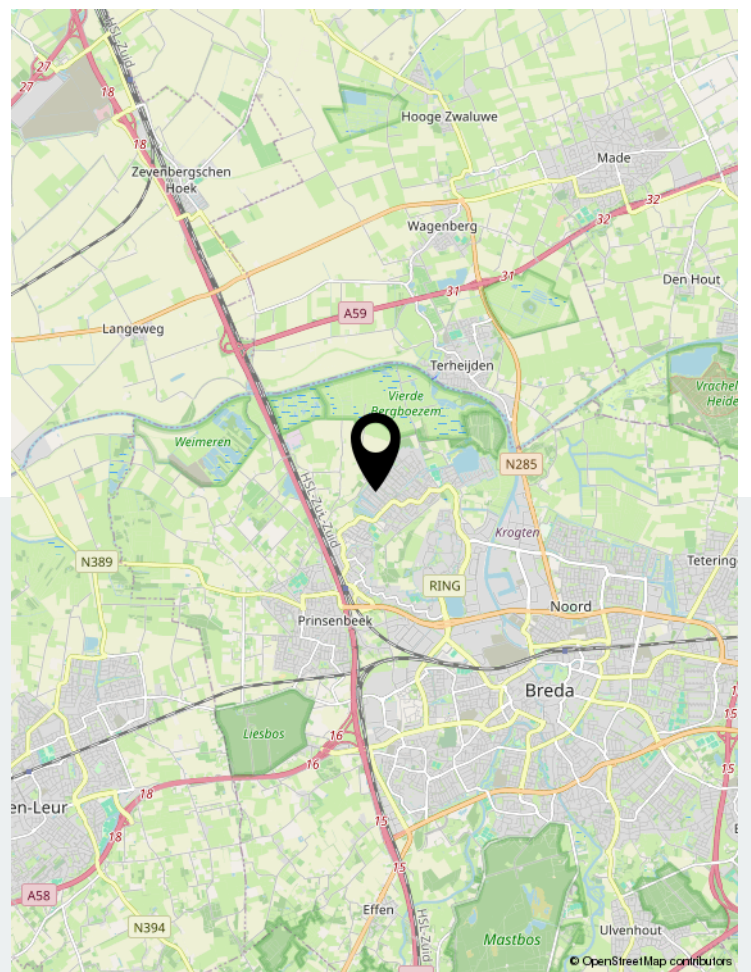
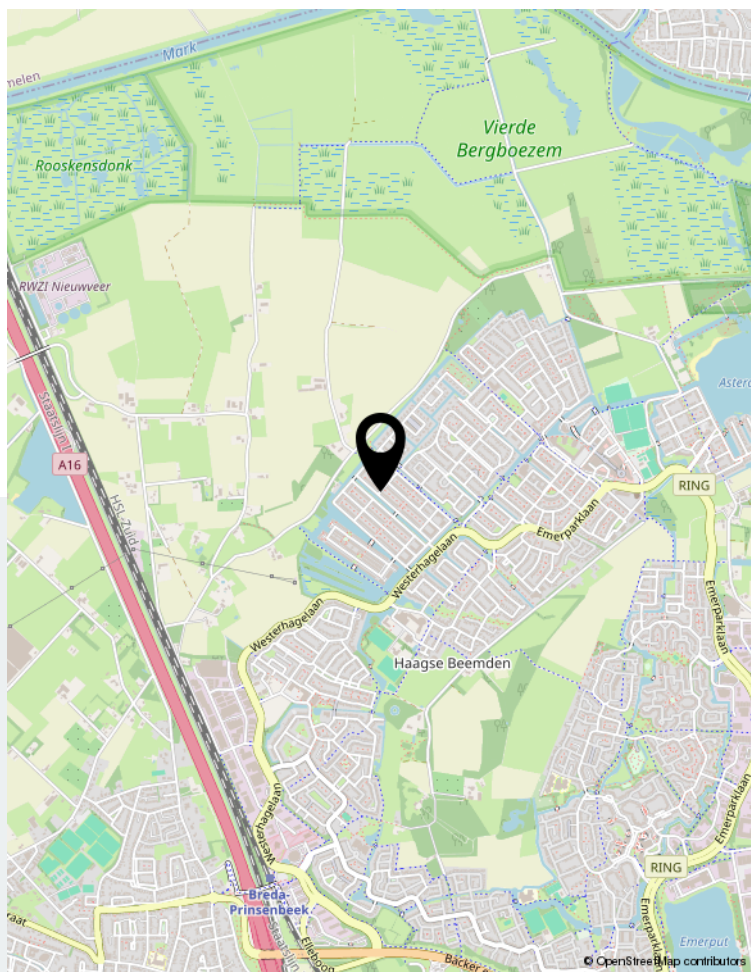
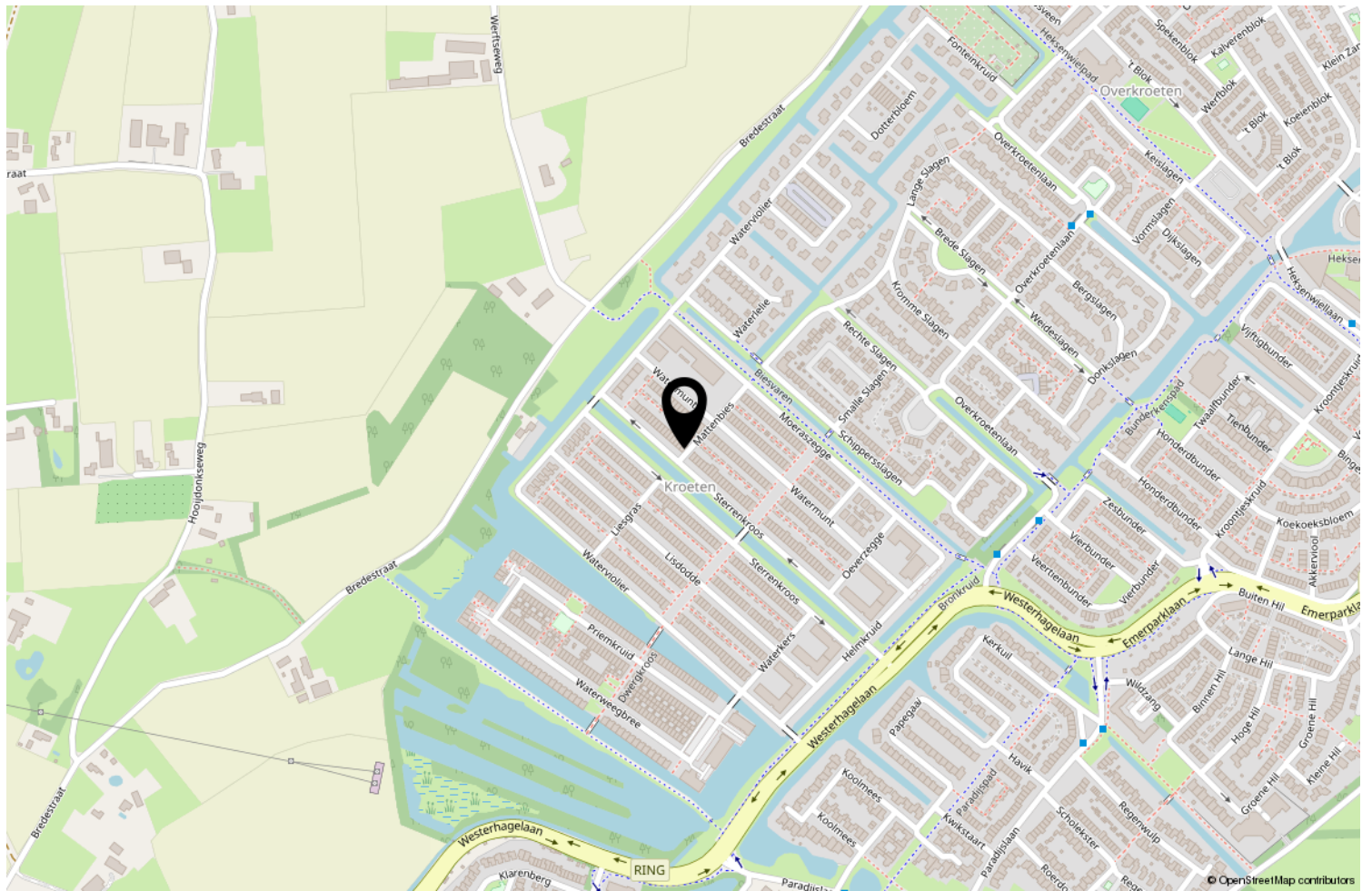


**Plattegrond 2e verdieping 3D**

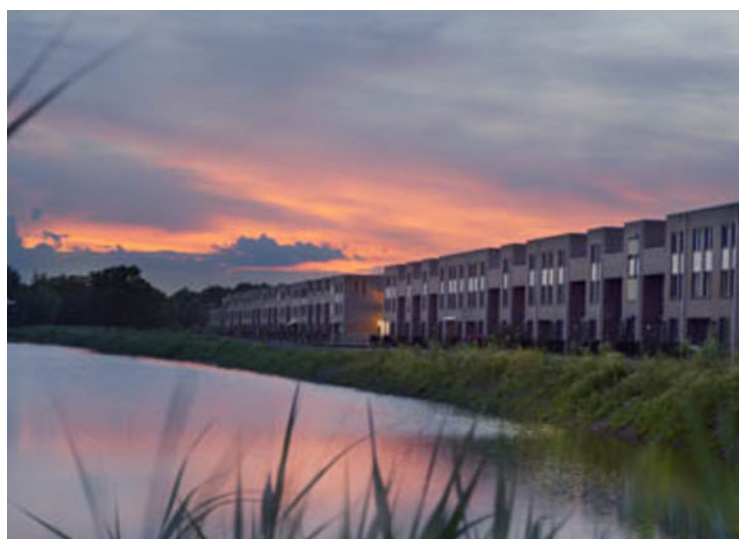


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Breda</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 3895</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---

# Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



## Wonen in Breda

Bourgondisch Breda! Met een karakteristiek en gezellig stadscentrum als kloppend hart en daaromheen de woonwijken als levensaders die de stad compleet maakt. Breda vormt het een afspiegeling van de Brabantse gemoedelijkheid. De vele activiteiten en festiviteiten zorgen voor een levendig en bruisend decor. Ook is Breda zeer gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen naar diverse andere grote steden en verbindt België via Antwerpen met Nederland. Diverse Hoge Scholen maken Breda ook steeds meer tot een studentenstad waar uitgaan vaak hoog op de prioriteitenlijst van de

student staat. De sfeervolle binnenstad biedt daartoe alle mogelijkheden. In de zomer is het heerlijk toeven op de vele terrassen op de Grote Markt en langs de kades van de opnieuw in oude luister herstelde haven. De woonwijken van Breda bieden veel variëteit aan woningen. Van karakteristieke jaren 30 woningen tot moderne, eigentijdse architectuur. U vindt het allemaal in Breda!



## Over ons

We blijven door permanente educatie op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen op gebied van de makelaardij (kennis) en de meest recente “online” ontwikkelingen. Daarmee waarborgen we om de woningen op de beste wijze te kunnen presenteren en uw belangen optimaal te kunnen behartigen om de beste verkoopopbrengst te realiseren.

Daarbij maken wij naast funda gebruik van alle sociale media zoals facebook, twitter e.d. Een goede presentatie op funda en overige media is tegenwoordig uiterst belangrijk. Daarom presenteren wij onze woningen met professionele foto's en bieden we een mediapakket aan met 360 graden foto's, professioneel gestylde plattegronden (2D en 3D) met maten en een videofilmje/slideshow. Daardoor krijgt de woning een hogere ranking op funda, valt dus beter op en verhoogt daarmee de verkoopkansen.

Daarnaast staan wij als makelaars nog steeds, of zelfs steeds meer midden in de samenleving in de Haagse Beemden en natuurlijk ook in overige wijken van Breda. Ons netwerk is daarmee uitgegroeid tot een waardevol gegeven.

Tevens bieden we onze klanten via funda en onze eigen website de mogelijkheid om ons functioneren en resultaten te beoordelen. Met trots mogen we tot op heden ons gemiddeld klantenbeoordelingscijfer van 8,9 presenteren, waarbij nog geen enkele onvoldoende werd gescoord.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages		X		
- rolgordijnen				X
- lamellen			X	
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- Novilon	X			
-				X
Overig, te weten				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting		X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X		
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

NVT

-

X

-

X

**Overig - Contracten**

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee





# Thuis in Huizen



't Hoen & Partners  
makelaardij

Heksenwaag 55, 4823 JT Breda  
076-5440545 | [info@ehp-makelaardij.nl](mailto:info@ehp-makelaardij.nl) | [www.ehp-makelaardij.nl](http://www.ehp-makelaardij.nl)